Bank Muamalat Malaysia Bhd lwn Suhaimi bin Md Hashim dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — SAMAN PEMULA NO D4–22A–361 TAHUN 2005
ABDUL WAHAB PATAIL H
24 MAY 2006

Undang-Undang Tanah — Perintah jualan — Pinjaman Syarie — Sama ada bank berhak menuntut keseluruhan keuntungan di bawah perjanjian penjualan harta walaupun kemudahan pembiayaan ditamatkan sebelum tempoh pembiayaan tamat — Cara pengiraan jumlah yang kena dibayar — Sama ada prinsip ibra'a terpakai untuk tuntutan bank di bawah permohonan untuk perintah jualan

Perbankan — Perbankan dan perniagaan bank — Perbankan Islam — Pinjaman Syarie — Sama ada bank berhak menuntut keseluruhan keuntungan di bawah perjanjian penjualan harta walaupun kemudahan pembiayaan ditamatkan sebelum tempoh pembiayaan tamat — Cara pengiraan jumlah yang kena dibayar — Sama ada prinsip ibra'a terpakai untuk tuntutan bank di bawah permohonan untuk perintah jualan

Atas permintaan defendan-defendan, plaintif melalui surat tawaran bertarikh 4 Oktober 2001 telah memberikan kemudahan pembiayaan *al-bai bithaman ajil* sebanyak RM37,862 (kemudahan pembiayaan) kepada defendan-defendan bagi tujuan pembiayaan pembelian suatu hartanah (hartanah). Maka, pihak-pihak telah menandatangani tiga perjanjian yang berkaitan, iaitu perjanjian pembelian harta, perjanjian penjualan harta dan gadaian, semuanya bertarikh 24 Julai 2002. Jumlah yang diberi di bawah kemudahan pembiayaan itu disifatkan dalam perjanjian pembelian harta tersebut sebagai harga belian RM37,862. Secara serta-merta, plaintif telah menjual semula hartanah tersebut kembali kepada defendan-defendan dengan harga jualan RM69,123.60. Bayaran ansuran yang kena dibayar oleh defendan-defendan adalah untuk tempoh 180 bulan. Melalui tuntutan ini, plaintif telah meminta satu perintah jualan di bawah s 254 Kanun Tanah Negara 1965 dan penghakiman bagi mendapatkan bayaran balik keseluruhan jumlah yang dikatakan tertunggak di bawah kemudahan yang telah diberikan mengikut prinsip pembiayaan Syarie *al-bai bithaman ajil* sebanyak RM68,463.62 setakat 12 Mei 2005 serta menamatkan kemudahan pembiayaan tersebut.

Diputuskan, membenarkan perintah jualan dengan kos:

(1) Apabila plaintif membuat tuntutan ke atas jumlah RM69,123.60 sebagai 'amaun pendahuluan', plaintif telah dengan itu menuntut keuntungan plaintif untuk keseluruhan 180 bulan. Namun apa yang berlaku dalam tuntutan ini

adalah plaintif tidak akan terus memberi tempoh 180 bulan itu kepada defendan, tetapi akan menghentikan pembiayaan sebelum tamat tempoh 180 bulan tersebut. Maka butir amaun pendahuluan yang dituntut oleh plaintif tidak lagi tepat (lihat perenggan 13).

(2) Jika tuntutan dibenarkan atas asas 'amaun pendahuluan' RM69,123.60, defendan sebenarnya dikenakan bayaran atas keuntungan plaintif bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Itu jelas tidak adil dan bertentangan dengan prinsip Syariah kerana membawa akibat beban yang jauh lebih berat daripada pinjaman biasa yang tidak mengikut prinsip-prinsip Syariah. Maka jumlah yang perlu dibayar balik pada tarikh pendengaran iaitu pada 24 Mei 2006 (iaitu bagi tempoh 46 bulan daripada bermulanya kemudahan tersebut) adalah RM38,685.74, dan untuk setiap bulan kemudiannya, keuntungan sebanyak RM173.68 ditambah ke atas jumlah itu (lihat perenggan 21–22).

(3) Memang dalam Syarie ada prinsip *ibra'a* yang boleh digunapakai. Maka kiraan secara alternatif jika mengambilkira pendahuluan yang dibuat sebagai RM69,123.60, adalah mengambilkira bayaran balik yang telah dibuat RM7,165.34, dan memberi *ibra'a* untuk keuntungan yang telah diambilkira dalam harga jualan bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Maka keuntungan RM173.68 sebulan untuk 134 bulan yang telah diambilkira itu, harus ditolak sebagai *ibra'a* daripada kiraan jumlah yang kena dibayar. Hasilnya jumlah yang perlu dibayar adalah sama, iaitu RM38,685.74 (lihat perenggan 23).

(4) *Ibra'a* adalah satu pengurangan daripada jumlah yang kena dibayar atas kesukarelaan pihak yang berhak menerima bayaran itu. Dengan membuat tuntutan RM66,668.82 seperti dalam tindakan ini di hadapan mahkamah, jelas plaintif tidak berniat memberi *ibra'a*. Pada pendapat mahkamah, soal *ibra'a* itu tidak perlu ditimbulkan kerana pada asasnya plaintif tidak berhak menuntut 'keuntungan' yang sebenarnya adalah bakal keuntungan bagi tempoh masa yang belum habis (lihat perenggan 25).

[English summary

On the defendants request, the plaintiff vide a letter of offer dated 4 October 2001 granted a financing facility *al-bai bithaman ajil* amounting to RM37,862 ('the said financing facility') to the defendants for the purpose of financing the purchase of a property ('the said property'). The parties then executed three related agreements ie, property purchase agreement, property sale agreement and charge, all dated 24 July 2002. The amount granted under the said financing facility was regarded as the purchase price of RM37,862 under the property purchase agreement. Immediately, the plaintiff re-sold the said property to the defendants with the sale price of RM69,123.60. The installment payments had to be paid by the defendants within 180 months. Vide this action, the plaintiff prayed for an order for sale under s 254 National Land Code 1965 and a judgment to recover all the amount which was said to be outstanding under the said financing facility which had been granted according to the principles of the Syarie *al-bai bithaman ajil* amounting to RM68,463.62 as at 12 Mei 2005 and also to terminate the said financing facility.

Held, allowing order for sale with cost:

(1) When the plaintiff made a claim for the sum of RM69,123.60 as 'advance amount', the plaintiff had claimed its profit for the whole of 180 months. However what happened in this claim was that the plaintif should not proceed to grant the duration of 180 months to the defendants, but to terminate the financing before the expiry of of the said duration of 180 months. Therefore the detail of the advance amount claimed by the plaintiff was no longer accurate (see para 13).

(2) If the claim was allowed on the basis of 'advance amount' RM69,123.60, the defendant was actually charged with a payment on the plaintiff's profit for the duration of 134 months which had not lapsed. This is clearly unfair and contrary to the Shariah principles as it would result in heavier burden than the conventional loan which was not based on the Shariah principles. Therefore, the amount due on the date of the hearing ie, 24 May 2006 (ie for the duration of 46 months from the commencement of the said financing facility) is RM38,685.74, and for each month thereafter, profit amounting to RM173.68 to be added to the said sum (see paras 21–22).

(3) Indeed in Syarie, there is *ibra'a* principles which can be applied. Therefore, the alternative calculation if the advance is taken into account as RM69,123.60, is for the account of the repayment which was made RM7,165.34, and to give *ibra'a* for the profit which had been taken into account in the sale price for the duration of 134 months which have not lapsed. Thus the profit of RM173.68 per month for 134 months which had been taken into account, should be deducted as *ibra'a* from the sum calculated as the amount due. The result is, the amount due is the same, ie RM38,685.74 (see para 23).

(4) *Ibra'a* is a voluntary reduction on the amount due on the part of the party who is entitled to receive the payment. By making the claim of RM66,668.82 as in this action before the court, it was clear that the plaintiff did not intend to grant *ibra'a*. The court is of the view that the question of *ibra'a* need not be raised as the plaintiff, fundamentally, was not entitled to claim 'profit' which is essentially a future profit for the duration which has not lapsed (see para 25).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perbankkan Islam, lihat 1 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 1952–1954.

Untuk kes-kes mengenai perintah jualan lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 2255–2382.

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara 1965 s 254
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 83 k 3(3), (7)

Junny Erfisyahry (Ram Reza & Muhammad) bagi pihak plaintif.
Defendan hadir sendiri.

Abdul Wahab Patail H:

[1] Tuntutan ini telah difailkan oleh plaintif untuk mendapatkan satu perintah jualan di bawah s 254 Kanun Tanah Negara 1965, dan penghakiman bagi mendapatkan bayaran balik keseluruhan jumlah yang dikatakan tertunggak di bawah kemudahan yang telah diberikan mengikut prinsip pembiayaan Syarie *aI-bai bithaman ajil* sebanyak RM68,463.62 setakat 12 Mei 2005 serta menamatkan kemudahan pembiayaan tersebut.

[2] Menurut kehendak s 254 dan Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, notis dalam Borang 16D dan saman pemula telah diserahkan kepada defendan-defendan. Perakuan ketakhadiran telah diperolehi, dan bagi maksud pendengaran saman pemula ini, notis temujanji untuk mendengar saman pemula, afidavit tambahan dan afidavit-afidavit penyampaian telah difailkan.

LATAR BELAKANG

[3] Atas permintaan defendan-defendan, plaintif melalui surat tawaran bertarikh 4 Oktober 2001 (surat tawaran) telah memberikan kemudahan pembiayaan *aI-bai bithaman ajil* sebanyak RM37,862 (kemudahan pembiayaan) kepada defendan-defendan bagi tujuan pembiayaan pembelian hartanah yang dikenali sebagai Pajakan Negeri No 8067, No Lot 16065, Mukim Setapak, Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan (hartanah).

[4] Sehaluan dengan prinsip Syariah dan prosedur plaintif, defendan-defendan telah bersetuju untuk menjual dan plaintif telah bersetuju untuk membeli Hartanah tersebut tertakluk kepada terma-terma dalam perjanjian penjualan harta tersebut dan secara serta merta menjual hartanah tersebut kembali kepada defendan-defendan tertakluk kepada terrna-terma dalam perjanjian penjualan harta tersebut. Maka defendan-defendan telah bersetuju memasuki dan menandatangani:

(a) Perjanjian Pembelian Harta bertarikh 24 Julai 2002 ('perjanjian pembelian harta');

(b) Perjanjian Penjualan Harta bertarikh 24 Julai 2002 ('perjanjian penjualan harta'); dan

(c) Gadaian bertarikh 24 Julai 2002 ('Gadaian tersebut').

[5] Jumlah yang diberi di bawah kemudahan pembiayaan itu disifatkan dalam perjanjian pembelian harta tersebut sebagai harga belian RM37,862. Secara serta merta, plaintif telah menjual semula hartanah tersebut (kembali kepada defendan-defendan dengan harga jualan RM69,123.60.

PERMOHONAN PLAINTIF

[6] Permohonan plaintiff dibuat di bawah A 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Walaupun aturan ini tidak disediakan secara langsung untuk

transaksi-transaksi *aI-bai bithaman ajil*, ia digunapakai untuk mendapatkan perintah jualan di bawah s 254 Kanun Tanah Negara 1965 dan perjanjian gadaian.

[7] Aturan 83 k 3 perenggan (6) memperuntukkan:

> (6) Where the plaintiff claims payment of moneys secured by the charge, the affidavit must prove that the money is due and payable and give the particulars mentioned in paragraph (3).

[8] Perenggan (3) tersebut berbunyi:

> (3) Where the plaintiff claims... the affidavit must show the state of the account between the chargor and chargee with particulars of:
>
> (a) the amount of the advance;
>
> (b) the amount of the repayments;
>
> (c) the amount of any interest or instalments in arrears at the date of issue of the originating summons and at the date of the affidavit; and
>
> (d) the amount remaining due under the charge.

[9] Aturan 83 k 3 perenggan (7) memperuntukkan:

> (7) Where the plaintiff's claim includes a claim for interest to judgment, the affidavit must state the amount of a day's Interest

[10] Sama ada tuntutan dibuat di bawah writ saman atau di bawah A 83 k 3 seperti di atas, seorang plaintif dikehendaki membuktikan jumlah yang dituntut tersebut memang perlu dibayar; dan plaintif juga dikehendaki memberi butir-butir seperti disenaraikan di A 83 k 3(3) dan (7) agar perintah yang diberikan dapat memberikan jumlah kena dibayar yang tepat.

[11] Oleh kerana transaksi antara plaintif dan defendan adalah satu transaksi *murabahah* di bawah prinsip *aI-bai bitahman ajil*, maka isu *interest* atau faedah tidak ditimbulkan. afidavit tambahan Plaintiff telah hanya memberi butir-butir seperti berikut:

(a)	Amaun pendahuluan (Harga Jualan)	RM	69,123.60
(b)	Amaun pembayaran semula	RM	7,165.34
(c)	Amaun ansuran yang tertunggak pada		
	Tarikh Saman Pemula (4 Oktober 2005)	RM	4,250.36
	Tarikh afidavit ini (15 Februari 2006)	RM	5,760.36
(d)	Amaun yang masih terhutang (4 Oktober 2005)	RM	67,798.62
(e)	Amaun keseluruhan yang terhutang pada tarikh pendengaran 13 Mac 2006	RM	66,668.62

(f)	Amaun keseturuhan yang perlu dibayar sekiranya penyelesaian dilakukan pada tarikh afidavit ini (15 Februari 2006)	RM	43,053.73
(g)	Amaun keseluruhan yang perlu dibayar sekiranya penyelesaian dilakukan pada tarikh pendengaran (13 Mac 2006)	RM	43,330.90

Walaupun kemudahan pembiayaan *aI-bai bithaman ajil* yang diluluskan adalah berjumlah RM37,862, tetapi apa yang dikatakan sebagai 'amaun pendahuluan'oleh plaintif adalah harga jualan iaitu RM69,123.60 apabila hartanah tersebut dijual kembali kepada defendan-defendan. Apabila harga jualan tersebut dianggap sebagai 'amaun pendahuluan', maka plaintif telah seakan-akan menjadikan perjanjian jualan tersebut seolah-olah perjanjian itu merupakan satu perjanjian berasingan, dan gagal mengambilkira ketiga-tiga perjanjian, iaitu perjanjian belian, perjanjian jualan dan gadaian adalah merupakan satu transaksi *aI-bai bithaman ajil*. Plaintif telah mengaut keuntungan RM69,123.60 – RM37,862 = RM31,261.60. Ini dipertahankan atas asas pembayaran ansuran dibuat selama 180 bulan.

[12] Apabila plaintif membuat tuntutan atas jumlah RM69,123.60 sebagai 'amaun pendahuluan', plaintif telah dengan itu menuntut keuntungan plaintif untuk keseluruhan 180 bulan. Namun apa yang berlaku dalam tuntutan ini adalah plaintif tidak akan terus memberi tempoh 180 bulan itu kepada defendan, tetapi akan menghentikan pembiayaan sebelum tamat tempoh 180 bulan tersebut. Maka butir '(a)' di atas tidak lagi tepat.

[13] Butir-butir di '(b)' dan '(c)' amaun pembayaran yang telah dibuat dan amaun ansuran tertunggak boleh diterima.

[14] Walaupun butir-butir seperti di '(d)', '(e)' dan '(f)' diberikan, tetapi plaintif gagal menunjukkan di dalam afidavit tambahan mereka berkenaan cara kiraan diperolehi bagi menunjukkan angka-angka tersebut adalah tepat. Oleh kerana asas yang digunapakai oleh plaintif sebagai 'amaun pendahuluan' tidak tepat, maka butir-butir seperti di '(d)', '(e)' dan '(f)' harus diteliti semula.

[15] Oleh kerana plaintif gagal memberikan butir-butir yang diperlukan, maka pada asasnya suatu perintah tidak dapat diberikan. Mahkamah tidak boleh memetik angka-angka secara sesuka hati kerana ianya tidak akan memberikan satu penghakiman yang adil dan saksama. Namun begitu, mahkamah akan gagal menunaikan tanggungjawabnya jika gagal memberi penghakiman yang adil dan saksama sejauhmana yang boleh berasaskan kepada butir-butir yang telah dikemukakan.

[16] Oleh itu daripada butir-butir yang ada di hadapan mahkamah, kesimpulan-kesimpulan berikut dapat dibuat:

kerana

(a) Harga Jualan adalah RM69,123.60, dan Harga Belian adalah RM 37,862;

(b) Bayaran bulanan adalah RM384.02 untuk 180 bulan; dan

(c) RM69,123.60 bahagi RM384.02 = 180.

Maka adalah jelas:

(a) Bayaran bulanan ditetapkan dengan membahagikan harga jualan untuk sesuatu tempoh pembayaran dengan angka tempoh bulanan;

(b) Keuntungan plaintif adalah RM69,123.60 – RM37,862 = RM31,261.60; dan

(c) Keuntungan dalam setiap bayaran ansuran bulanan adalah RM31,261.60 dibahagikan dengan 180 = RM173.68

[17] Oleh kerana kemudahan berkenaan bermula dari tarikh perjanjian 24 Julai 2002, maka tarikh pendengaran iaitu pada 24 Mei 2006 adalah merupakan 46 bulan daripada bermulanya kemudahan tersebut. Ini juga bermakna baki dari tempoh asal 180 bulan adalah 134 bulan.

[18] Defendan-defendan telah membayar RM7,165.34. Jumlah ini tidak dipertikaikan oleh plaintif.

[19] Oleh yang demikian, atas kiraan biasa secara garis lurus berasaskan keterangan yang diberi, plaintif berhak dibayar balik pada tarikh hari ini, pada kiraan jumlah berikut:

(a)	Jumlah pembiayaan asal:	RM	37,862.00
(b)	Jumlah keuntungan untuk 46 bulan:RM 173.68 x 46	RM	7,989.28
(c)	Ditolak jumlah bayaran balik	RM	7,165.34
		RM	38,685.74

[20] Jika tuntutan dibenarkan atas asas 'amaun pendahuluan' RM69,123.60, defendan sebenarnya dikenakan bayaran atas keuntungan plaintif bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Itu jelas tidak adil dan bertentangan dengan prinsip Syariah kerana membawa akibat beban yang jauh lebih berat daripada pinjaman biasa yang tidak mengikut prinsip-prinsip Syariah.

[21] Maka jumlah yang perlu dibayar balik pada hari ini, adalah RM38,685.74, dan untuk setiap bulan kemudiannya, keuntungan sebanyak RM173.68 ditambah ke atas jumlah itu.

[22] Memang dalam Syarie ada prinsip *ibra'a* yang boleh digunapakai. Maka kiraan secara alternatif jika mengambilkira pendahuluan yang dibuat sebagai RM69,123.60, adalah mengambilkira bayaran balik yang telah dibuat RM7,165.34, dan memberi *ibra'a* untuk keuntungan yang telah diambilkira dalam harga jualan bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Maka keuntungan RM173.68 sebulan untuk 134 bulan yang telah diambilkira itu, harus ditolak sebagai *ibra'a* daripada kiraan jumlah yang kena dibayar, dengan hasil seperti berikut:

(a)	Amaun Pendahuluan	RM	69,123.60
(b)	Tolak Jumlah Bayaran Balik	RM	7,165.34
(c)	Tolak untuk *ibra'a* RM173.68 x 134	RM	23,272.52
		RM	38,685.74

[23] Jumlah kena dibayar di perenggan 23 adalah sama dengan jumlah di perenggan 20 di atas.

[24] Tetapi harus diperingati bahawa *ibra'a* itu adalah satu pengurangan daripada jumlah yang kena dibayar atas kesukarelaan pihak yang berhak menerima bayaran itu. Dengan membuat tuntutan RM66,668.82 seperti dalam tindakan ini di hadapan mahkamah, jelas plaintif tidak berniat memberi *ibra'a*. Pada pendapat mahkamah, soal *ibra'a* itu tidak perlu ditimbulkan kerana pada asasnya plaintif tidak berhak menuntut 'keuntungan' yang sebenarnya adalah bakal keuntungan bagi tempoh masa yang belum habis.

[25] Berdasarkan kepada kiraan plaintif, jika keuntungan dari tarikh penghakiman sehingga tamat tempoh 180 bulan tidak diambilkira, jumlah perlu dibayar pada tarikh penghakiman adalah RM43,330.90. Jelas dari kiraan atas butir-butir yang diberi kepada mahkamah ini, jumlah yang dapat diperhitungkan adalah RM38,685.74. Tiada apa-apa bukti dikemukakan kehadapan mahkamah ini bagi menunjukkan apakah punca RM4,645.16 yang merupakan jumlah perbezaan. Jelas butir '(f)' di perenggan 12 di atas mengandungi jumlah yang tidak diterangkan. Oleh itu, jumlah tersebut tidak boleh dibenarkan.

[26] Maka mahkamah telah membenarkan perintah jualan dengan kos untuk mendapatkan bayaran balik jumlah yang dikira sebagai harga belian + keuntungan sehingga tarikh perintah ini, dengan tambahan RM173.68/30 = RM5.79 untuk setiap hari dari tarikh pendengaran sehinggalah bayaran penuh.

Perintah jualan dibenarkankan dengan kos dengan pengurangan jumlah tuntutan.

Reported by Loo Lai Mee